



# Contestation de la majorite utilisee pour approuver des travaux

Par **seonline**, le **05/04/2010** à **23:26**

Contexte :

Lors de la dernière assemblée générale de mon immeuble, des travaux de réhabilitation des parties communes intérieures ont été proposés. Ces travaux de grande ampleur comprennent des transformations et des améliorations évidentes, en particulier l'agrandissement des halls par percement de murs en béton sur plus de 3m et la création de faux plafonds afin d'y intégrer le système d'éclairage. Le montant de ces travaux est à la hauteur de leur ampleur, puisque dépassant le montant du ravalement intervenu il y a quelques années.

Bien que ces travaux comprennent des transformations et améliorations, les résolutions correspondantes ont été proposées à la majorité de l'article 24. Les travaux ont été approuvés à 68% des copropriétaires présents ou représentés, représentant 46% de l'ensemble des copropriétaires, mais le compte-rendu de l'assemblée générale fait expressément mention de la contestation de l'un des copropriétaires sur la majorité utilisée pour l'approbation de ces travaux.

J'ai écrit un courrier au président du conseil syndical ainsi qu'au syndic pour contester ces résolutions (courrier recommandé avec AR), mais le président s'obstine à considérer, qu'à son avis, la majorité de l'article 24 serait suffisante.

Voici mes questions :

- L'agrandissement des halls par percement des murs en béton suffit-il à disqualifier l'article 24 pour l'approbation de ces travaux ?
- Mon courrier recommandé suffit-il à prendre date par rapport au délai de 2 mois ou faut-il que je saisisse le tribunal de grande instance avant l'expiration de ce délai ?
- Quelle est la procédure à suivre pour saisir le tribunal de grande instance : Un avocat est-il obligatoire ?
- Quel est l'ordre de grandeur des frais d'une telle procédure (frais d'avocat et frais de justice) ?
- Est-il possible d'associer d'autres copropriétaires dans ma démarche et si oui comment ?
- Quelle est la responsabilité du syndic dans cette irrégularité de procédure ? Peut-il être

amené à supporter tout ou partie des frais supplémentaires engendrés par ma procédure ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **philippe magdelaine**, le **08/04/2010** à **15:46**

Voici les réponses à vos questions :

- L'agrandissement des halls par percement des murs en béton constitue des travaux ne ressortant pas de la catégorie de ceux visés à l'article 24, sauf s'il s'agit de travaux d'accessibilité
- votre courrier recommandé ne peut interrompre le délai de 2 mois pour saisir le tribunal de grande instance
- Que pour saisir le tribunal de grande instance, le concours d'un avocat est obligatoire
- l'ordre de grandeur des frais d'une telle procédure (frais d'avocat et frais de justice) dépend de nombreux paramètres ; il faut donc interroger votre avocat
- il est possible d'associer d'autres copropriétaires dans votre démarche, si, comme vous, ils ont été opposants ou défaillants.
- la responsabilité du syndic est peu vraisemblable, puisqu'il n'est que l'exécutant de la décision des copropriétaires.

Par **seonline**, le **12/04/2010** à **01:36**

Maître, je vous remercie pour ces réponses claires.

Une petite précision : Dans la mesure où je ne conteste pas la décision elle-même mais bien la légalité de la résolution (que l'on pourrait alors considérer comme nulle et non avenue) le délai d'action en justice n'est-il pas dans le cas présent de 10 ans (comme par exemple pour une convocation envoyée moins de 21 jours avant l'AG) ?

Encore merci pour votre aide précieuse.

Par **philippe magdelaine**, le **12/04/2010** à **11:52**

Le délai de deux mois est impératif !

Par **BERLU**, le **07/05/2010** à **21:23**

Attention : Pour contester par la voie judiciaire, il faut avoir voté contre, ou été absent. La décision ayant été approuvée par 68 % des copros, ce sera difficile de faire annuler, car la majorité de l'article 25 impose 50 % + 1 des voix ; sauf si ce type de travaux demande une majorité plus forte qui serait celle de l'article 26 ( à vérifier ). A+ BERLU.

Par **philippe magdelaine**, le **10/05/2010 à 08:44**

Merci pour votre contribution.

Vous avez tout à fait raison, car l'article 25 n'exige que la majorité des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient ou non représentés.

Par **pieton**, le **12/05/2010 à 21:24**

Je partage tout à fait les avis des intervenants précédents, toutefois il me semble bien que les travaux votés tombent sous le coup de l'art. 26 (amélioration)

Article 26 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Loi 2007-297 2007-03-05 art. 15 2° JORF 7 mars 2007

Modifié par Loi n°2007-297 du 5 mars 2007 - art. 15

Extrait de loi:

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m et n de l'article 25 ;

extrait de:

<http://www.mon-immeuble.com/Dossiers/dos02/dossierAGvotemajorite.htm>

Amélioration, transformation, adjonctions, surélévation, aménagements de locaux privatifs ou communs Travaux de l'art.39 Double majorité ou double majorité allégée.

Pour assigner au TGI et dans les 2 mois de l'envoi du P-V.(le syndicat des copropriétaires et non pas le syndic) il faut effectivement un avocat, les décisions de justice sont souvent aléatoires!

aussi un conseil: rechercher dans la convocation et le P-V de l'A-G. toute irrégularité possible et joignez la à l'assignation afin d'avoir plus de chance que l'adversaire soit condamné aux dépens...